



HAL
open science

Entre fermeture et perméabilité, analyse des contrôles d'accès des résidences sécurisées en France

Gerald Billard

► **To cite this version:**

Gerald Billard. Entre fermeture et perméabilité, analyse des contrôles d'accès des résidences sécurisées en France . Articulo - Journal of Urban Research, 2012. hal-01626120

HAL Id: hal-01626120

<https://hal.science/hal-01626120>

Submitted on 30 Oct 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Articulo - Journal of Urban Research

8 | 2012 :

“Particules élémentaires” ? Des espaces clos à la ville poreuse : une géographie critique

Dossier

Entre fermeture et perméabilité, analyse des contrôles d'accès des résidences sécurisées en France

From closure to permeability: analysis of acces control in french gated communities

GÉRALD BILLARD

Abstracts

Le déploiement d'un arsenal sécuritaire (grille, portail, digicode, caméra, etc.) est devenu depuis quelques années en France un élément central de nombreux produits mis sur le marché par les promoteurs immobiliers. Des travaux collectifs réalisés par Billard, Madoré (dir.), Chevalier, Raulin, Taburet et Vuailat – dans le cadre d'un contrat de recherche financé par l'Institut National des Hautes Études de Sécurité (2008) – montrent à la fois la diffusion nationale de ces offres immobilières sécurisées et leur banalisation dans certaines régions (Ile de France, Couloir rhodanien, Midi-Pyrénées, Côte d'Azur). Dans ces conditions, il apparaît légitime de s'interroger sur la fragmentation urbaine induite par la multiplication des enclaves fermées. Entre production de frontières imperméables, barrières symboliques ou partielles, et pragmatisme des résidents, le gradient de fermeture oscille d'une opération résidentielle à l'autre, complexifiant indéniablement la vision d'un espace urbain de plus en plus carceral.

For several years, the display of a security arsenal (gate, fence, digicode, video-camera) has become the central criterion for many new real estate operations. A collective study conducted by Billard, Madoré (dir.), Chevalier, Raulin, Taburet and Vuailat – financed by the Institut National des Hautes Etudes de Sécurité (2008) – shows the national spread of this kind of secured real estate products as well as their standardization in some french regions (Paris metropolitan area, Rhône Valley, Midi-Pyrénées, French Riveria...). Regarding this situation, it would be appropriate to focus our attention on the urban fragmentation induced by this large implementation of gated communities. Due to the production of impassable frontiers, symbolic or partial gates and the pragmatism of the inhabitants, the degree of enclosure differs from one real estate offer to another, making confused the vision of urban spaces getting more and more carceral.

Index terms

Mots-clés : France, espace résidentiel fermé, arsenal sécuritaire, perméabilité, typologie

Keywords : France, gated communities, security arsenal, permeability, typology

Full text

- 1 La connaissance de la fermeture résidentielle, tant dans son amplitude géographique que dans ses modalités de fonctionnement, a beaucoup progressé ces dernières années. Nous savons désormais que les ensembles résidentiels fermés se déploient un peu partout dans le monde (Billard, Chevalier et Madoré 2005, Glasze, Webster et Frantz 2006, Paquot 2009, Billard, Chevalier, Madoré et Vuailat 2011), même si la couverture spatiale du phénomène reste encore très inégale. Le recensement effectué en 2007 à l'échelle du territoire français, grâce à l'exploration des sites Internet des promoteurs, illustre cette banalisation du phénomène (Billard et Madoré 2010). Ainsi, les sièges sociaux des 123 promoteurs affichant sur leur site Internet au moins une opération immobilière fermée appartiennent à dix-huit régions sur vingt-trois (l'Outre-mer a été globalisé en une seule entité). Par ailleurs, la diffusion ubiquiste des programmes fermés avec contrôle des accès est très nette : des opérations sont localisées dans la quasi-totalité des régions françaises, soit 22 (21 en métropole plus l'outre-mer) sur 23. Toutefois, même si le phénomène s'est banalisé, il reste comme en 2002, date du précédent recensement (Madoré 2003), discriminé géographiquement, marquant de son empreinte les régions et les villes situées principalement au sud de la France puis à l'est.
- 2 Cette tendance à la banalisation de la fermeture résidentielle en France autorise-t-elle néanmoins à évoquer une contraction de l'espace public en milieu urbain ? La réponse est équivoque. Si l'on privilégie la dimension juridique, la réponse est clairement négative. En effet, dans la très grande majorité des cas, cette évolution ne traduit pas une extension de l'espace privé au détriment du domaine public, mais matérialise, par l'imposition d'une limite claire et d'un contrôle mutualisé des accès, la différence de statut juridique entre ces deux espaces. En revanche, si l'on privilégie l'accessibilité des lieux, la question d'une possible rétraction des espaces considérés, d'un strict point de vue de leur usage, comme relevant du domaine public, mérite d'être posée si la fermeture induit une accessibilité réduite aux seuls résidents. Le fait de fermer, par exemple, un passage privatif entre deux immeubles d'une même copropriété peut sembler tout à fait légitime au regard de l'application du droit de propriété, mais peut être perçu, en même temps, comme la suppression d'un itinéraire ayant les apparences et les fonctionnalités d'un espace public.
- 3 Toutefois, pour répondre à cette interrogation portant sur la fermeture résidentielle et l'accessibilité des lieux d'habitat, encore faut-il examiner attentivement les modalités d'accès des ensembles résidentiels fermés. C'est, entre autres, pour répondre à ce questionnement qu'une typologie de ces ensembles a été constituée en France.

L'établissement d'une typologie des ensembles fermés

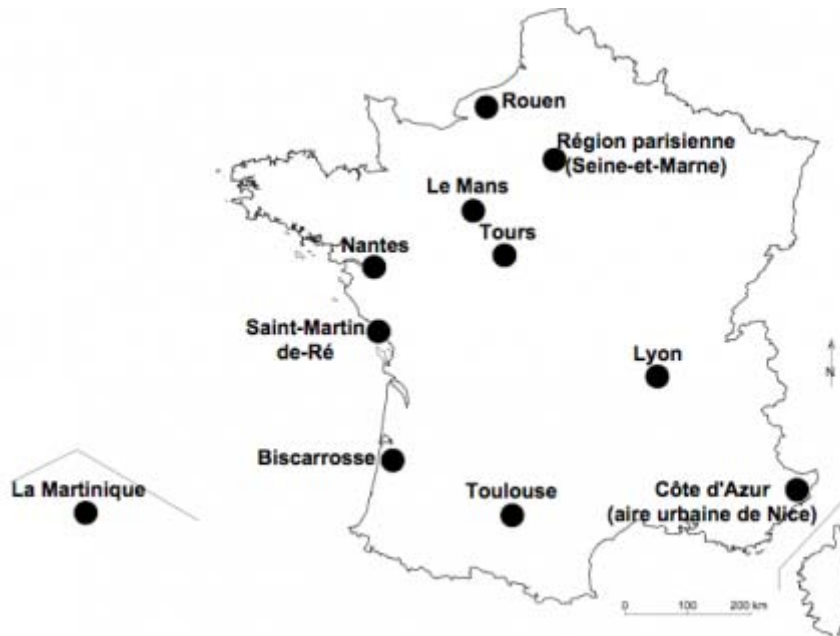
Échantillon et méthodes

- 4 La mise au point d'une typologie des ensembles résidentiels fermés repose sur le choix de onze terrains d'études diversifiés en France (figure 1) :
 - La Région parisienne, en particulier, l'est avec principalement la ville

nouvelle de Marne-la-Vallée.

- Six aires urbaines de province : Le Mans, Lyon, Nantes, Rouen, Toulouse et Tours.
- Trois espaces récréo-touristiques : la Côte d'Azur avec l'aire urbaine de Nice, Biscarrosse et l'Île de Ré sur la côte Atlantique.
- Les DOM, avec le cas de la Martinique.

Figure 1 : Les onze sites explorés en 2007 et 2008



- 5 Cette typologie est construite à partir d'un échantillon constitué de 200 ensembles immobiliers fermés et d'une grille permettant de renseigner trois séries de variables : des variables morphologiques ; d'autres permettant d'apprécier le standing et le style de vie ; enfin, des variables remplaçant le complexe immobilier dans son environnement. Il va de soi, bien évidemment, que cette grille est inégalement remplie d'un ensemble immobilier à l'autre, selon la quantité et la qualité des informations obtenues. Celles-ci ont été recueillies par un minutieux travail de terrain, combinant observations de visu et quête de renseignements auprès de résidents ou de toute personne ressource, comme les gardiens.
- 6 Au total, cette grille de renseignements nous a permis d'établir la typologie des ensembles résidentiels fermés, selon une triple déclinaison :
- La première est fondée sur la détermination des types d'ensembles immobiliers, par la combinaison de trois variables : le type d'habitat, le type d'occupation dominant et le statut d'occupation dominant.
 - La seconde caractérise le type d'enclosure.
 - La troisième spécifie les modalités d'accès des piétons et des voitures, selon une grille combinant possibilité ou impossibilité d'accès.

La grande variété typologique

- 7 La typologie révèle une grande diversité de situations, tant pour le type d'ensembles immobiliers, ou encore celui d'enclosure que pour les modalités d'accès des piétons et des voitures. Certains cas sont plus fréquents que d'autres, avec comme figure-pivot l'ensemble d'habitat collectif fermé par un grillage doublé d'une haie et dont le contrôle des accès est assuré par un portail automatique, mais autour de cette figure centrale, les déclinaisons sont nombreuses.
- 8 Ainsi, les ensembles résidentiels fermés prolifèrent aussi bien en habitat

individuel que collectif, en résidence principale ou secondaire, ou encore en propriété d'occupation ou en locatif, y compris dans le segment des logements sociaux, via le processus de résidentialisation.

- 9 Par ailleurs, si le mur et le grillage sont les types d'enclosure les plus fréquents, la diversité des modalités d'enclosure est patente. Pas moins de sept types différents sont recensés, ce qui donne lieu à trente-sept combinaisons au total, dans la mesure où un ensemble peut être ceint par plusieurs types de clôtures : dans à peine un ensemble sur trois la clôture n'est assurée que par la présence d'un seul type d'enclosure. Enfin, il est rare que la clôture offre une invisibilité totale du complexe résidentiel. Autrement dit, les cas de figure où l'œil extérieur ne peut rien voir du complexe résidentiel depuis l'espace public sont l'exception.

Des modalités d'accès très variables

- 10 Afin de mesurer les modalités d'accès des piétons et des voitures de l'échantillon constitué des 200 ensembles résidentiels fermés, une grille combinant possibilité ou impossibilité d'accès des non-résidents a été constituée.

- 11 Pour les voitures, deux modes seulement ont été retenus : accès possible ou non. En revanche, pour les piétons, trois modes ont été distingués, afin d'introduire une dimension temporelle :

- Accès possible en permanence.
- Accès possible le jour seulement, ce qui induit une fermeture de la grille ou du portillon d'entrée au cours de la nuit.
- Accès impossible jour et nuit.

- 12 Par ailleurs, ces modes pour les piétons ont été discriminés selon que l'accès à l'ensemble immobilier permet de le traverser ou se révèle être au contraire un cul-de-sac. L'incitation à pénétrer dans un complexe résidentiel est nettement augmentée à partir du moment où c'est un axe traversant, donc un possible itinéraire de transit. L'ensemble de ces combinaisons (deux pour les voitures et six pour les piétons) donne au final douze types distincts (tableau 1).

Tableau 1 : La numérotation des types de modalités d'accès des piétons et des voitures aux ensembles résidentiels fermés en France

Accès piétons		Accès voitures	
		Possible	Impossible
Possible en permanence	Axe traversant	11	12
	Cul de sac	13	14
Possible le jour seulement	Axe traversant	21	22
	Cul de sac	23	24
Impossible jour et nuit	Axe traversant	31	32
	Cul de sac	33	34

Source : Billard, Chevalier, Madoré, Raulin, Taburet, Vuailat, enquêtes terrain, 2007-2008.

- 13 L'hypothèse d'une grande variabilité des modalités d'accès aux ensembles résidentiels fermés, à la fois pour les piétons et les voitures, est vérifiée, puisque sur les douze cas de figure possibles, neuf ont été observés dans les onze sites investigués (tableau 2).

Des modalités d'accès et une accessibilité très variables selon les

ensembles résidentiels fermés

La fermeture peut sembler plus apparente que réelle

- 14 Un des principaux enseignements de cette observation attentive des modalités d'accès aux ensembles résidentiels fermés est que l'accessibilité tant des piétons que des voitures ne se résume pas, contrairement à ce que pourraient laisser croire les apparences, à une impossibilité totale pour les non-résidents, tant la fermeture peut sembler plus symbolique que réelle. Autrement dit, l'existence d'un processus de clôture d'un complexe résidentiel ne préfigure aucunement ses modalités d'accès. Il est remarquable d'observer que seuls 57 % des ensembles étudiés sont totalement et en permanence inaccessibles aux non-résidents, tant pour les piétons que pour les voitures, soit les neuf composés d'un axe traversant et les 105 en cul-de-sac (tableau 2). Pour les 43 % de complexes résidentiels accessibles aux piétons et/ou aux véhicules, la situation en termes d'entrée est très variable, avec deux cas de figure principaux.

Tableau 2 : Les types de modalités d'accès des piétons et des voitures dans les ensembles résidentiels fermés en France en 2007-2008

Accès piétons		Accès voitures		TOTAL	
		Possible	Impossible	Effectif	En %
Possible en permanence	Axe traversant	9	8	68	35
	Cul de sac	29	22		
Possible le jour seulement	Axe traversant	0	0	10	5
	Cul de sac	2	8		
Impossible jour et nuit	Axe traversant	0	9	118	60
	Cul de sac	4	105		
TOTAL	Effectif	44	152	196	100
TOTAL	En %	22	78	100	
Non connu				4	

Source : Billard, Chevalier, Madoré, Raulin, Taburet, Vuailat, enquêtes terrain, 2007-2008.

Les ensembles dépourvus d'un dispositif technique ou humain de filtrage des entrées

- 15 Le cas le plus rare est composé de complexes résidentiels dépourvus d'un quelconque dispositif technique ou humain de filtrage des entrées, mais où la démarcation avec l'espace public, à savoir la rue, est bien marquée à la fois symboliquement et visuellement, au point de se révéler dissuasive vis-à-vis de toute intrusion humaine, en signifiant très clairement à quiconque que l'on pénètre dans une propriété privée. L'un des meilleurs exemples est cet ensemble immobilier à Saint-Martin-de-Ré, le Cours des Tilleuls, qui comporte trois entrées encadrées par des murs, dont l'une sous un porche, avec pour chacune un panneau « Propriété privée. Accès réservé », et où de surcroît des chaînes avec cadenas ont été installées

à l'emplacement des places de parkings, interdisant de facto tout stationnement non autorisé (figure 2).

Figure 2 : Le Cours des Tilleuls à Saint-Martin-de-Ré



Cliché : Madoré, 2007.

Les ensembles où le dispositif de filtrage des entrées ne fonctionne pas

16 Les cas beaucoup plus fréquents de complexes résidentiels accessibles aux piétons et/ou aux véhicules sont constitués d'ensembles résidentiels ayant toutes les apparences de la fermeture totale et d'une parfaite imperméabilité, avec la présence d'une grille et/ou d'un portail d'entrée, à ceci près que l'équipement installé ne fonctionne pas ou plus et ne constitue donc en aucune manière un obstacle pour celui qui veut pénétrer à pied, voire en voiture. Trois exemples peuvent en témoigner :

- La résidence La Palombière à Biscarrosse dispose certes d'un portail automatique pour les piétons et les véhicules, mais celui-ci n'a fonctionné en réalité que les premiers mois, car il n'a pas été réparé après plusieurs pannes ou dégradations. De fait, la résidence est ouverte en permanence, avec un portail voitures ne fonctionnant pas, ce qui ne gêne personne *a priori*, et un portillon piéton également toujours ouvert (figure 3).
- La résidence du prieuré Saint-Julien à Rouen illustre parfaitement la futilité parfois de la fermeture résidentielle, avec à la fois un portail de petite taille et de faible qualité qui, de plus, a été bloqué en position ouverte par une pierre (figure 4).
- Enfin, dernier exemple avec la résidence de l'Orneau à Saint-Martin-de-Ré, composée d'une rue le long de laquelle s'aligne de part et d'autre une bande continue d'immeubles à R+2 : cet ensemble est fermé en permanence par deux grilles (une à chaque extrémité), mais celles-ci n'étaient jamais fermées à clé jusqu'en 2007, d'où une accessibilité possible pour les non-résidents. Toutefois, cette situation évolue, car depuis 2008, l'une des deux grilles est fermée en permanence depuis l'installation d'un digicode : l'accessibilité est donc toujours possible pour les non-résidents mais elle a perdu l'essentiel de son intérêt, car le digicode supprime de fait l'axe traversant (figure 5).

Figure 3 : La résidence La Palombière à Biscarrosse : portail cassé depuis des années



Cliché : Madoré, 2007.

Figure 4: La résidence du prieuré Saint Julien à Rouen : portillon piéton laissé ouvert par une pierre



Cliché : Billard, 2007.

Figure 5: La résidence de l'Orneau à Saint-Martin-de-Ré: l'accessibilité est toujours possible, mais elle a perdu une grande partie de son intérêt par l'installation en 2008 d'un digicode à l'une des deux grilles



Cliché : Madoré, 2007 et 2008.

L'accessibilité des voitures est plus restrictive que celle des piétons

- 17 Autre enseignement de cette observation attentive des modalités d'accès aux ensembles résidentiels fermés, pour les non-résidents, l'accessibilité des voitures est plus restrictive que celle des piétons. En effet, l'accès des véhicules est impossible dans 78 % des ensembles résidentiels, alors que l'accès des piétons n'est impossible en permanence que dans 60 % des complexes étudiés et la nuit dans les deux tiers. Ce résultat laisse deviner qu'une des finalités du développement des ensembles résidentiels clos en France est bien, d'une part, la volonté de limiter les inconvénients liés à l'usage (circulation et stationnement) de la voiture, comme l'ont montré par ailleurs les travaux d'É. Charmes (2005) sur le périurbain francilien et lyonnais et, d'autre part, le souhait de se prémunir contre d'éventuels vols ou dégradations de véhicules.
- 18 Un tiers (35 %) des ensembles résidentiels fermés en France est donc accessible en permanence pour les piétons non résidents. Cependant, la majorité d'entre eux étant en cul-de-sac, cette accessibilité ne débouche pas nécessairement sur de fréquentes intrusions, comme l'illustre le cas du Passage Saint-Yves à Nantes (figure 6). Il reste néanmoins dix-sept complexes présentant un axe traversant et où l'accès des piétons est tout à fait possible de jour comme de nuit, à l'image du Passage Leroy, toujours à Nantes (figure 7). Par ailleurs, la gestion des accès piétons semble très clivée, avec soit une possibilité d'entrer permanente (35 % des cas), soit une impossibilité totale jour et nuit (60 % des cas) : dans 5 % seulement des ensembles résidentiels, l'accessibilité des piétons non résidents est permise le jour, avec une fermeture du portillon la nuit.

Figure 6 : Le Passage Saint-Yves à Nantes : Accès impossible pour les voitures du fait de la présence d'une grille, mais accès piéton possible en permanence sur cette voie en cul-de-sac



Cliché : Vuailat, 2007.

Figure 7 : Le Passage Leroy à Nantes : l'accès aux voitures est fermé par un portail majestueux. Toutefois, celui-ci laisse place (par obligation légale) au passage des cycles et des piétons sur le côté



Cliché : Vuailat, 2007.

La présence limitée d'un gardien et de la vidéosurveillance, sauf dans le sud de la France

- 19 Enfin, la présence d'un gardien n'apparaît que dans un quart des ensembles fermés et encore est-elle limitée généralement à une mission d'entretien et de

maintenance, beaucoup plus rarement à un contrôle des accès, même s'il n'est pas rare que le gardien exerce, du moins de façon informelle, une mission de surveillance des allées et venues (tableau 3). Quant à la présence d'une vidéosurveillance, elle n'a été repérée que dans un nombre très limité de complexes (un peu plus d'un dixième).

Tableau 3 : La présence d'un gardien ou d'une vidéosurveillance au sein des ensembles résidentiels fermés en France en 2007-2008

	Effectif	En %
Gardien	50	25
Vidéosurveillance	25	13
TOTAL	200	

Source : Billard, Chevalier, Madoré, Raulin, Taburet, Vuailat, enquêtes terrain, 2007-2008

20 Toutefois, cette association d'un gardien et d'une vidéosurveillance est nettement discriminée géographiquement. Elle marque incontestablement de son empreinte les ensembles résidentiels observés sur la Côte d'Azur et à Toulouse. Ainsi, sur les quatorze complexes ayant cette double caractéristique, douze sont situés dans ces deux zones, avec respectivement huit et quatre cas. Par ailleurs, il n'y a que sur la Côte d'Azur où nous avons identifié des complexes avec des gardiens affectés exclusivement au contrôle des accès et de surcroît, pour certains d'entre eux, assermentés, c'est-à-dire habilités à dresser des procès-verbaux d'infractions aux dispositions disciplinaires des règlements de jouissance. Ce particularisme géographique s'explique à la fois par la prégnance sur la Côte d'Azur des discours sécuritaires (les Alpes-Maritimes, par exemple, disputent à Paris la première place pour le taux de crimes et délits en France – INHESJ 2010) et aussi par une inégalité sociale plus forte (Auzet et al. 2007), incitant les ménages à revenus élevés à demeurer particulièrement attentifs à la protection de leurs biens. De plus, afin de répondre aux attentes d'une nouvelle et riche clientèle, originaire notamment de Russie ou encore des pays du Golfe persique, très préoccupée par sa sécurité tant matérielle que physique, certains ensembles fermés de la Côte d'Azur abritant des résidences secondaires possèdent des dispositifs de contrôle d'accès et de surveillance extrêmement sophistiqués et contraignants (le Domaine de Terre Blanche, dans l'arrière-pays cannois, par exemple). Quatre autres exemples peuvent témoigner de cette montée en puissance sécuritaire dans les régions méridionales françaises :

- La résidence Valetta à Cannes sur la Côte d'Azur est un ensemble d'habitats collectifs de haut standing situé sur les premiers contreforts du quartier de la Californie. Il a été construit dans le parc d'un ancien château, d'où la présence d'un très vaste et beau parc derrière un mur ancien. L'accessibilité à cette résidence combine à la fois le recours à la présence humaine, comme l'indique le panneau annonçant la présence d'un « garde assermenté », et à l'arsenal technologique, avec la double présence d'un interphone et de deux caméras de vidéosurveillance, dont l'une est visible à droite (figure 8).
- Le Domaine des Clausonnes est un ensemble constitué de maisons et situé à Sophia Antipolis (commune de Biot) sur la Côte d'Azur, dans l'arrière-pays niçois. Plusieurs panneaux à l'attention des visiteurs marquent l'entrée unique de ce domaine, fermée par un portail automatique, ce qui interdit toute accessibilité pour le non-résident : « Voies privées du domaine des Clausonnes » ; « Attention. Entrée interdite sans l'accord d'un résident. Portail sous surveillance vidéo. Ne pas tenter de neutraliser les cellules sous

peine de poursuite » (figure 9).

- L'accessibilité aux Hauts de Vaugrenier (commune de Villeneuve-Loubet sur la Côte d'Azur) est automatisée (portail automatique) pour les résidents ayant en leur possession un badge : ils accèdent alors par la file de droite, celle portant l'inscription sur la route « AVEC BADGE ». Quant aux visiteurs, ils doivent emprunter la file de gauche (inscription « SANS BADGE » sur la route) et se présenter au poste de garde (Billard et Madoré 2009). Les trois gardes qui veillent en permanence dans la guérite ne laissent passer que les visiteurs qui sont attendus par un résident ou qui ont rendez-vous avec un prestataire de services installé dans les Hauts de Vaugrenier (figure 10).
- Enfin, le Parc des Poètes est un ensemble situé au sud-ouest de Toulouse, dans un secteur d'urbanisation récente composé d'une juxtaposition, au niveau résidentiel, de complexes fermés. C'est une résidence locative destinée à loger de jeunes ménages d'actifs et offrant un cadre de vie agréable, avec en particulier une piscine, un court de tennis et un bel espace paysager. Les deux entrées de la résidence sont fermées par un portail automatique assez monumental, un panneau annonçant par ailleurs « Résidence avec gardien. Vidéo surveillance » (figure 11).

Figure 8 : La résidence Valetta à Cannes sur la Côte d'Azur : garde assermenté et vidéosurveillance



Cliché : Billard, Madoré, 2008.

Figure 9 : Le Domaine des Clausonnes à Sophia Antipolis sur la Côte d'Azur : vidéosurveillance



Cliché : Billard, Madoré, 2008.

Figure 10 : Les Hauts de Vaugrenier (commune de Villeneuve-Loubet) sur la « Côte

d'Azur »



Cliché : Billard, Madoré, 2008.

Figure 11 : Le Parc des Poètes à Toulouse : gardien et vidéosurveillance



Cliché : Madoré, 2008.

Des résidences pas si fermées que cela...

- 21 L'intérêt de cette typologie des ensembles résidentiels fermés à l'échelle d'un pays comme la France est triple au moins. D'une part, elle permet de dégager les grands traits dominants caractéristiques de ces ensembles. D'autre part, elle révèle la variété de type d'habitat et d'offre immobilière qui se cache derrière cette appellation générique d'ensembles résidentiels fermés, clôturés ou sécurisés. Enfin, elle abonde la réflexion portant sur la privatisation de la ville, au moins en termes de pratique sinon de statut d'espace. Or, à l'aune de cette observation, force est de constater que l'accessibilité des voitures, mais surtout des piétons ne se résume pas à une impossibilité totale d'accès pour les non-résidents, tant la fermeture peut sembler plus apparente que réelle dans un nombre non négligeable d'ensembles résidentiels fermés, clôturés ou sécurisés. Autrement dit, l'existence d'un processus de clôture d'un complexe résidentiel ne préfigure aucunement ses modalités d'accès.
- 22 L'une des raisons sans doute de cette perméabilité relativement fréquente en termes d'accès tient à la taille réduite de ces ensembles immobiliers et à la faible

présence d'aménités : lorsqu'une ou plusieurs aménités sont présentes, il s'agit pour l'essentiel d'un espace vert, plus rarement d'une piscine et de façon encore plus rare d'un court de tennis. La piscine par exemple n'est présente que dans un cinquième des ensembles et le court de tennis dans un dixième (cet équipement est surtout présent sur la Côte d'Azur et à Toulouse). Quant aux autres aménités (jeux pour enfants, club-house, golf, etc.), elles sont tout simplement exceptionnelles. Or, les entretiens auprès de résidents (36 au total) que nous avons conduits dans quatre ensembles différents montrent bien que l'une des raisons de la fermeture et du contrôle des accès tient à la possibilité de préserver l'exclusivité de la fréquentation des équipements collectifs comme la piscine, tout en protégeant la copropriété, qui serait responsable en cas d'accident à un tiers (Billard et *al.* 2011, Madoré et Vuailat 2010, Madoré et Vuailat 2009). Cette logique d'appropriation par la fermeture permet ainsi de conformer l'accessibilité du domaine résidentiel à son statut juridique, ce qui renvoie aussi à la notion de tranquillité. Or, ce souci de conformer l'usage du lieu à son statut est d'autant plus marqué que le complexe résidentiel possède un certain nombre d'aménités, ce qui n'est pas si fréquent en France, d'où cette perméabilité finalement assez courante en termes d'accessibilité pour les non-résidents.

Bibliography

Auzet L, Février M, Lapinte A. 2007. Niveaux de vie et pauvreté en France : les départements du Nord et du Sud sont les plus touchés par la pauvreté et les inégalités. *INSEE Première* 1162.

Billard G, Chevalier J, Madoré F. 2005. *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes, Presses universitaires de Rennes.

Billard G, Madoré F. 2009. Les Hauts de Vaugrenier. un exemple atypique de la fermeture résidentielle en France. *Mappemonde*, <http://mappemonde.mgm.fr/num21/lieux/lieux09101.html>(consulté le 9.06.2012)

Billard G, Madoré F. 2010. Une géographie de la fermeture résidentielle en France. Quelle(s) méthode(s) de recensement pour quelle représentation du phénomène, *Les Annales de géographie*, Paris, Armand Colin, 675 : 492-514.

Billard G, Chevalier J, Madoré F, Vuailat F. 2011. *Quartiers sécurisés : un nouveau défi pour la ville*, Paris, Les Carnets de l'info.

Charmes É. 2005. *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan.

Glasze G, Webster C, Frantz K (dir.). 2005. *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Londres, Routledge.

INHESJ. 2010, *Rapport annuel sur la criminalité en France*. <http://www.inhesj.fr/?q=content/sommaire-rapport-annuel-2010> (consulté le 9.06.2012)

Madoré F. 2003. Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France. *Belgeo*, 1 : 99-113.

Madoré F, Vuailat F. 2009. Les logiques sécuritaires dans le discours des promoteurs et des résidents des ensembles résidentiels fermés : l'exemple de Nantes. *Norois* 212 : 9-22.

Madoré F, Vuailat F. 2010. Une affaire de générations : la construction d'un entre-soi à l'épreuve de la mixité intergénérationnelle. L'exemple de la Villa Vermeil de Biscarosse. *EspacesTemps.net*, 28.06.2010.

Paquot T. 2009. *Ghetto pour riches, Tour du monde des enclaves résidentielles*. Paris, Perrin.

List of illustrations



Title **Figure 1 : Les onze sites explorés en 2007 et 2008**

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-1.png>

File image/png, 54k



Title **Tableau 1 : La numérotation des types de modalités d'accès des piétons et des voitures aux ensembles résidentiels fermés en France**

Credits Source : Billard, Chevalier, Madoré, Raulin, Taburet, Vuailat, enquêtes terrain, 2007-2008.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-2.png>

File image/png, 27k



Title **Tableau 2 : Les types de modalités d'accès des piétons et des voitures dans les ensembles résidentiels fermés en France en 2007-2008**

Credits Source : Billard, Chevalier, Madoré, Raulin, Taburet, Vuailat, enquêtes terrain, 2007-2008.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-3.png>

File image/png, 41k



Title **Figure 2 : Le Cours des Tilleuls à Saint-Martin-de-Ré**

Credits Cliché : Madoré, 2007.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-4.png>

File image/png, 569k



Title **Figure 3 : La résidence La Palombière à Biscarrosse : portail cassé depuis des années**

Credits Cliché : Madoré, 2007.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-5.jpg>

File image/jpeg, 140k



Title **Figure 4: La résidence du prieuré Saint Julien à Rouen : portillon piéton laissé ouvert par une pierre**

Credits Cliché : Billard, 2007.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-6.jpg>

File image/jpeg, 156k



Title **Figure 5: La résidence de l'Orneau à Saint-Martin-de-Ré: l'accessibilité est toujours possible, mais elle a perdu une grande partie de son intérêt par l'installation en 2008 d'un digicode à l'une des deux grilles**

Credits Cliché : Madoré, 2007 et 2008.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-7.png>

File image/png, 399k



Title **Figure 6 : Le Passage Saint-Yves à Nantes : Accès impossible pour les voitures du fait de la présence d'une grille, mais accès piéton possible en permanence sur cette voie en cul-de-sac**

Credits Cliché : Vuailat, 2007.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-8.jpg>

File image/jpeg, 172k



Title **Figure 7 : Le Passage Leroy à Nantes : l'accès aux voitures est fermé par un portail majestueux. Toutefois, celui-ci laisse place (par obligation légale) au passage des cycles et des piétons sur le côté**

Credits Cliché : Vuailat, 2007.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-9.jpg>

File image/jpeg, 156k

	2007	2008
Nombre d'ensembles résidentiels fermés	10	15
Total	10	15

Title **Tableau 3 : La présence d'un gardien ou d'une vidéosurveillance au sein des ensembles résidentiels fermés en France en 2007-2008**

Credits Source : Billard, Chevalier, Madoré, Raulin, Taburet, Vuailat, enquêtes terrain, 2007-2008

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-10.png>

File image/png, 13k



Title **Figure 8 : La résidence Valetta à Cannes sur la Côte d'Azur : garde assermenté et vidéosurveillance**

Credits Cliché : Billard, Madoré, 2008.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-11.png>

File image/png, 637k



Title **Figure 9 : Le Domaine des Clausonnes à Sophia Antipolis sur la Côte d'Azur : vidéosurveillance**

Credits Cliché : Billard, Madoré, 2008.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-12.png>

File image/png, 476k



Title **Figure 10 : Les Hauts de Vaugrenier (commune de Villeneuve-Loubet) sur la « Côte d'Azur »**

Credits Cliché : Billard, Madoré, 2008.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-13.jpg>

File image/jpeg, 256k



Title **Figure 11 : Le Parc des Poètes à Toulouse : gardien et vidéosurveillance**

Credits Cliché : Madoré, 2008.

URL <http://articulo.revues.org/docannexe/image/1967/img-14.png>

File image/png, 398k

References

Electronic reference

Gérald Billard, « Entre fermeture et perméabilité, analyse des contrôles d'accès des résidences sécurisées en France », *Articulo - Journal of Urban Research* [Online], 8 | 2012, Online since 29 June 2012, connection on 29 June 2012. URL : <http://articulo.revues.org/1967>

About the author

Gérald Billard

Professeur en aménagement de l'espace et urbanisme. Université du Maine, UMR 6590 ESO-Le Mans. gerald.billard@univ-lemans.fr

By this author

Le périurbain a-t-il mauvaise presse ? Analyse géoéthique du discours médiatique à propos de l'espace périurbain en France [Full text]

Published in *Articulo - Journal of Urban Research*, 5 | 2009

Copyright

Creative Commons 3.0 – by-nc-nd, except for those images whose rights are reserved.